



Ao
Excelentíssimo Senhor
RAFAEL DE ANGELI
Vereador e Presidente da Câmara Municipal de Araraquara
Rua São Bento, 887 – Centro
14801-300 - ARARAQUARA/SP

Senhor Presidente:

Pelo presente, temos a satisfação de encaminhar a Vossa Excelência, nos termos da Lei Orgânica do Município de Araraquara, para apreciação dessa Egrégia Casa de Leis, o incluso **Substitutivo ao Projeto de Lei Complementar nº 6/2026**, que regulamenta, no âmbito municipal, o procedimento de elaboração, apresentação, análise e deliberação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), em estrito cumprimento ao disposto no art. 185, §2º, da Lei Complementar nº 850/2014 – Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara (PDPUA).

A substituição fez-se necessária apenas para o aperfeiçoamento de alguns pontos da redação original e à melhor adequação do conteúdo aos objetivos da proposição. Assim, permanecem plenamente válidos e mantidos os fundamentos expostos na justificativa anteriormente encaminhada.

Ademais, aproveitamos o ensejo para anexar o estudo técnico realizado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, que serviu de embasamento para a presente propositura.

Valemo-nos do ensejo para renovar a Vossa Excelência os protestos de estima e apreço.

Cordialmente,

LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Prefeito Municipal



SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 6/2026

Dispõe sobre o procedimento de elaboração e deliberação do Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança exigidos para o licenciamento ou autorização dos empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que especifica, e dá outras providências.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.1º Esta lei complementar dispõe sobre o procedimento de elaboração e deliberação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) exigidos para o licenciamento ou autorização dos empreendimentos e atividades, privados ou públicos, em área urbana que especifica, nos termos da Lei Complementar nº 850, de 11 de fevereiro de 2014, que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara – PDPUA, especialmente o seu art. 185, § 2º, em conformidade com os ditames da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

Art.2º Para os fins desta lei complementar, ficam definidos:

I - Empreendimento: construção, obra ou atividade a ser implementada no município com potencial de geração de impacto urbanístico e objeto de estudo do EIV/RIV;

II - Vizinhança: área de abrangência dos impactos da implantação do empreendimento, classificada em:

a) Vizinhança imediata: áreas, objetos e equipamentos diretamente sujeitos aos impactos primários da implantação do empreendimento, a qual deve abranger a quadra de localização do objeto e demais quadras lindeiras, no mínimo;

b) Vizinhança mediata: área na qual os impactos do empreendimento geram efeitos de segunda ordem, a qual deve contemplar, no mínimo, um raio de 300 m (trezentos metros) do empreendimento e a totalidade da Região de Planejamento por Bairros (RPB) onde está localizado o empreendimento;

III - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV): conjunto de procedimentos, técnicas, ensaios, levantamentos, estudos e avaliações desenvolvidos sob a responsabilidade de profissionais das diversas áreas de competências necessárias para compreensão plena dos impactos do empreendimento à vizinhança do local de implantação, ponderando-se em especial a realidade do local sem a existência do empreendimento e na ocorrência de sua implementação, relacionando-se detalhada e justificadamente todas as ações e métodos empregados, seus resultados, e, destacando-se as medidas potencializadoras, mitigadoras e compensatórias a serem adotadas no empreendimento;

IV - Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV): documento padronizado, em formato simplificado ou intermediário, elaborado sob responsabilidade de equipe profissional multidisciplinar do Empreendedor, em que se sintetiza as conclusões do EIV, apresentando a



relação de impactos positivos e negativos do empreendimento, bem como as medidas potencializadoras, compensatórias e mitigatórias a serem implementadas;

V - Contrapartida: conjunto de medidas a serem adotadas em razão do impacto ao ambiente urbano causado pela implantação de um empreendimento ou atividade.

VI - Medida Potencializadora: ações destinadas a potencializar os impactos positivos gerados pelo empreendimento;

VII - Medida Mitigatória: ações destinadas a eliminar ou reduzir os impactos negativos gerados pelo empreendimento, englobando ainda ações corretivas destinadas a reconstituir a vizinhança à condição prévia ao impacto gerado;

VIII - Medida Compensatória: ações destinadas a repor à vizinhança, ou ao poder público, os ativos socioambientais perdidos em função dos impactos do empreendimento;

IX - Nível de Incomodidade de Atividade (NIA): parâmetro numérico definido pelo Plano Diretor Municipal, indicativo do grau de impacto esperado de um determinado empreendimento em sua vizinhança;

X - Empreendedor: pessoa física ou jurídica, responsável titular pela implementação do empreendimento; e

XI - Termo de Compromisso: documento que oficializa a obrigação do Empreendedor em implementar as medidas potencializadoras, mitigadoras e/ou compensatórias exigidas ao empreendedor, resultantes da análise do impacto à vizinhança.

Art.3º Os Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) desenvolvidos pelos empreendedores por força desta lei complementar, sejam eles apresentados por meio de EIV ou de RIV, deverão contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, dentre outras pertinentes, dos seguintes fatores mínimos:

I - Adensamento populacional;

II - Disponibilidade de equipamentos urbanos e comunitários;

III - Do uso e ocupação do solo;

IV - Da valorização ou desvalorização imobiliária;

V - Da geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI - De critérios de conforto ambiental: de ventilação, impacto sonoro, vibracional, da qualidade do ar (incluso a produção de odores), térmico, de sombreamento e de iluminação;

VII - Da paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;

VIII - Da definição das medidas potencializadoras, mitigadoras e compensatórias a serem adotadas na implementação do empreendimento; e

IX - Dos critérios de salubridade do entorno do empreendimento, expressos com base no licenciamento pela autoridade sanitária local, quando tal se fizer obrigatório ao empreendimento.



CAPÍTULO II

DA EXIGÊNCIA DO EIV

Art.4º A apresentação do EIV será requisito obrigatório aos processos de aprovação de empreendimentos, seja de construção, reforma, regularização ou ampliação, e ao licenciamento ou ampliação de atividades no município, cujo Nível de Incomodidade de Atividade seja considerado significativo, conforme definido pelo Anexo I do Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara - PDPUA (Lei Complementar nº 850, de 2014).

Parágrafo único. Para o licenciamento de reforma, regularização e/ou ampliação em que o aumento de área for inferior a 15% (quinze por cento) da área construída já licenciada, até o limite de 100m² (cem metros quadrados), não será exigida a reavaliação do impacto de vizinhança, desde que mantidas as mesmas atividades econômicas e, por conseguinte, mesmo Nível de Incomodidade de Atividade (NIA) no local.

Art.5º Aos empreendimentos e atividades considerados de pequeno porte, será permitido que se apresente o RIV Intermediário, em substituição ao EIV, em razão do caráter difuso e reduzido do impacto destes, entendidos como aqueles que possuem, conjuntamente, todas as seguintes características:

- I - Área construída igual ou inferior a 1.500 m² (mil e quinhentos metros quadrados);
- II - Área de terreno inferior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados);
- III - Testada da entrada principal do imóvel inferior a 50 metros (cinquenta metros);
- IV - Número de vagas de garagem inferior a 100 (cem) unidades;
- V - Ocupação total inferior a 200 (duzentas) pessoas/dia (considerando-se habitantes permanentes, funcionários, clientes e outros);
- VI - Fluxo de carga/descarga diária inferior a 5 movimentações; e
- VII - Não se tratar de condomínio urbanístico, de qualquer uso.

§ 1º Poderá ser solicitado ao empreendedor, a qualquer momento, que apresente o EIV que deu origem ao RIV, caso se entenda durante o procedimento de análise que, apesar de presentes as características do caput, tratar-se de empreendimento de alta complexidade, ou, que apresente impactos diretos à vizinhança.

§ 2º A população do empreendimento será calculada conforme critérios de mensuração previstos pela NBR 9.077/2025, ou outra que a venha substituir.

CAPÍTULO III

DA ELABORAÇÃO DO EIV

Art.6º O EIV deverá ser elaborado considerando-se todas as fases do empreendimento (preliminares, implantação, ocupação e pós ocupação) devendo conter, no mínimo, as informações que seguem:



I - informações e documentação de comprovação da responsabilidade técnica da equipe profissional responsável pelo documento;

II - caracterização do local de intervenção, descrevendo:

a) dados do empreendedor;

b) o título da propriedade ou de justa posse do imóvel;

c) dados da localização geográfica do empreendimento;

d) dados sobre a atividade do empreendimento, em especial quanto a população permanente e transitória, características dos produtos e serviços, geração de resíduos e movimentação e armazenagem;

e) caracterização da edificação em que se instalará o empreendimento, com fornecimento de projeto aprovado ou em tramitação no setor competente, em caso de edificação existente, incluir idade e estado de conservação aparente, comprovado por fotografia;

f) informações sobre vagas ou áreas de carga e descarga do empreendimento e existência de estacionamento;

III - caracterização da vizinhança imediata, considerando:

a) zoneamento local, conforme legislação vigente;

b) foto ou, quando não for possível, representação gráfica da fachada do empreendimento e da vizinhança imediata;

c) mapa de gabarito de edificações da vizinhança imediata do empreendimento;

d) mapa de uso do solo e atividades dos imóveis da vizinhança, contendo a classificação dos respectivos níveis de impacto;

IV - caracterização da vizinhança mediata, contemplando:

a) viabilidade de implantação expedida pelo DAAE;

b) anteprojeto urbanístico do empreendimento, contendo pré-dimensionamento da infraestrutura urbana e sua integração a estrutura existente, aprovada pelos órgãos competentes, no que couber;

c) descrição das características socioeconômicas, histórico-culturais e ambientais;

d) mapa de uso do solo e atividades dos imóveis, contendo a classificação dos respectivos níveis de impacto;

e) gabarito e locação das edificações, inclusive do empreendimento;

f) mapa da infraestrutura viária da vizinhança imediata do empreendimento;

V - avaliação do impacto do projeto no meio urbano, considerando:

a) avaliação de impactos na vizinhança relativos a critérios do ambiente urbano, abrangendo: ventilação e qualidade do ar, geração de tráfego, adensamento populacional, impacto sonoro, vibracional, térmico, sombreamento e iluminação, e, escoamento de águas pluviais;



b) avaliação dos impactos sobre condições socioeconômicas da vizinhança, em especial do impacto ao funcionamento dos empreendimentos existentes e na geração de emprego e renda e da valorização imobiliária;

c) avaliação dos impactos socioambientais, em especial quanto a disponibilidade e atual situação dos equipamentos públicos de Saúde, Educação e Lazer da vizinhança;

d) Avaliação do impacto ao Patrimônio Histórico Cultural e ao Patrimônio Ambiental do município;

VI - Matriz de impactos e proposta de medidas potencializadoras, mitigadoras e, caso estritamente necessário, de eventuais medidas compensatórias.

§ 1º Poderão ser solicitados esclarecimentos e estudos adicionais aos descritos no caput, caso seja julgado necessário pelo GRAPROARA.

§ 2º Excepcionalmente, para licenciamento de atividade em construção existente, poderá ser aceito croqui representativo do imóvel elaborado nos mesmos termos de projeto para aprovação/regularização no município.

§ 3º Será fornecido pelo município um Termo de Referência para a elaboração do RIV Intermediário, a ser disponibilizado aos interessados no portal de serviços do município.

§ 4º Aos empreendimentos em que for facultado por esta lei complementar à apresentação apenas do RIV Intermediário, este deverá atender, no mínimo os incisos I, II, III e VI do caput deste artigo.

§ 5º Qualquer que seja a forma de apresentação da documentação, deverão ser realizadas em texto dissertativo e desenhos, conforme padrão da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), representando o uso máximo da capacidade do empreendimento com todos os equipamentos, veículos, áreas de circulação, acessos e demais componentes dentro e fora do terreno, de forma a evidenciar a possibilidade real da atividade pretendida ser realizada conforme proposto pelo empreendedor.

§ 6º Caso o empreendimento não possua projeto aprovado ou em trâmite de aprovação que represente fidedignamente a realidade do imóvel, poderá excepcionalmente ser aceito a apresentação de croqui de implantação contendo no mínimo as seguintes informações:

- I - Área construída;
- II - Área de cobertura Vegetal;
- III - Área permeável (com indicação do elemento utilizado);
- IV - Soluções de drenagem; e
- V – Elementos arbóreos.

CAPÍTULO IV DA DELIBERAÇÃO DO EIV



Art.7º O empreendedor que, no bojo do processo de licenciamento, autorização ou aprovação de instalação de empreendimento, demandar da emissão de parecer sobre o EIV, deverá apresentá-lo, conjuntamente aos demais documentos e comprovantes de quitação das taxas pertinentes, no respectivo processo iniciado pelo sistema oficial de protocolos da Prefeitura Municipal, por meio digital.

Art.8º Uma vez recebido, o processo será publicizado no site da prefeitura pelo prazo de 15 (quinze) dias para coleta de contribuições da sociedade, e posteriormente distribuído aos órgãos pertinentes pelas análises de sua especialidade, cabendo-lhes se manifestar no processo por meio de parecer substanciado e devidamente motivado.

§ 1º É dispensada a publicização dos processos referentes à empreendimentos de pequeno porte, os quais serão mantidos para consulta pública mediante solicitação à repartição competente da Secretaria de Desenvolvimento Urbano.

§ 2º Cabe à repartição da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano responsável pela análise do EIV o encaminhamento do processo aos órgãos pertinentes, indicando quais os aspectos a serem avaliados nos documentos e, se pertinente, complementar as informações prestadas pelo empreendedor.

Art.9º Durante a análise técnica dos estudos sobre o impacto do empreendimento, os órgãos competentes poderão exigir esclarecimentos, alterações e complementação de informações diretamente ao empreendedor quanto aos documentos e projetos apresentados, dos quais o interessado terá prazo de 30 (trinta) dias corridos para resposta, prorrogável mediante justificativa fundamentada e apresentada anteriormente ao vencimento do prazo, a critério exclusivo da Secretaria de Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo único. O não atendimento tempestivo ao prazo previsto no caput, implicará no indeferimento sumário do procedimento, com seu correspondente arquivamento.

Art. 10. A apreciação dos documentos deverá estar concluída no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data de distribuição, podendo tal prazo ser motivadamente prorrogado.

§ 1º As exigências de esclarecimentos e de complementação realizados nos termos desta lei, suspendem o prazo de aprovação, cuja contagem reiniciará após o seu atendimento integral pelo empreendedor.

§ 2º O decurso dos prazos de que trata esta lei complementar sem a deliberação ou decisão por parte dos órgãos municipais competentes não implica emissão tácita, nem autoriza a prática de ato que dela dependa ou decorra.

Art. 11. Uma vez prestadas todas informações necessárias a deliberação sobre o EIV apresentado no processo, este será colocado para deliberação do GRAPROARA, qual deverá expedir seu parecer, que poderá ser:

I - Indeferimento, com as devidas justificativas legais que baseiam a reprovação da Avaliação do Impacto de Vizinhança; e

II - Deferimento, acompanhado da emissão do selo de aprovação pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano, com validade máxima de 01 (um) ano, prorrogável por igual período mediante solicitação anterior ao vencimento pelo empreendedor.

Parágrafo único. Para processos em que seja permitida a apresentação



somente do RIV, como dos empreendimentos de pequeno porte, poderá a Secretaria de Desenvolvimento Urbano decidir diretamente sobre o processo, sem a necessidade de submissão ao GRAPROARA.

CAPÍTULO V

DA DETERMINAÇÃO DAS CONTRAPARTIDAS AO IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 12. O Poder Executivo Municipal exigirá, independente da aplicação de outras medidas, a compensação monetária, a ser direcionada ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUMDU), determinada pela fórmula a seguir:

$$CP = U \times C_C \times A_C \times F_A \times F_I$$

Onde:

CP = Valor da Contrapartida Monetária;

U = Finalidade de uso, se residencial usar 0,02; ou, 0,03 para demais usos.

C_C = Custo por m² de construção;

A_C = Área computável do empreendimento;

F_A = Fator de atualização;

F_I = Fator de Impacto.

§ 1º O F_A será de 0,05 quando se tratar de empreendimentos de pequeno porte a serem implementados em imóveis que já se possua RIV aprovado para atividade de NIA igual ou superior ao empreendimento em análise. Para as demais situações será aplicado 1,0.

§ 2º Exclusivamente nos procedimentos de EIV relativos à instalação ou ampliação de empreendimentos em imóvel que já tenha obtido parecer favorável do RIV para atividade de igual NIA, ou superior, poderá ser aplicado, mediante deliberação expressa do GRAPROARA, um redutor de até 70% sobre o valor apurado da contrapartida do *caput*.

§ 3º O F_I a ser aplicado ao empreendimento é resultante do produto da multiplicação dos Critérios de Análise apurados da análise do Impacto de Vizinhaça decorrente do empreendimento, conforme constantes do Anexo I.

§ 4º O C_C será apurado em razão do Custo Unitário Básico da construção no estado de São Paulo (CUB/SP), na ausência de previsão da tipologia do empreendimento, poderá ser empregado o custo de reedição da obra, apurado segundo índices oficiais, e, em último caso, preços de mercado.

§ 5º Quando se tratar de construção nova, poderá ser concedida carência, para início dos pagamentos, de até 12 (doze) meses a contar da emissão do Alvará de construção.

§ 6º O valor devido poderá ser parcelado em até 06 (seis) pagamentos mensais, desde que o prazo final de pagamento não extrapole o prazo de implantação do empreendimento.

§ 7º São isentos da aplicação da medida prevista no *caput* os



empreendimentos classificados como Habitação de Interesse Social (HIS), nos termos da legislação municipal vigente, bem como às atividades de Micro Empreendedores Individuais (MEI).

Art. 13. Adicionalmente a adoção da medida compensatória monetária e as medidas indicadas pelo EIV para tratamento dos impactos gerados pelo empreendimento, poderá o poder público exigir, seja em conjunto ou isoladamente, a execução das seguintes medidas mitigadoras e/ou compensatórias:

I - doação de terreno ou de equipamento comunitário necessários para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento ou atividade;

II - medidas no âmbito da construção civil que eliminem ou mitiguem impactos relacionados a critérios de conforto ambiental e salubridade, conforme incisos IV IX do art. 3º desta lei;

III - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como a recuperação ambiental da área;

IV - cotas de emprego para a população local e cursos de capacitação profissional, dentre medidas similares; e

V - construção de equipamentos de infraestrutura urbana ou comunitários no entorno do empreendimento ou em outras áreas da cidade, incluso infraestrutura viária e de transporte público, conforme demanda.

Parágrafo único. Uma vez constatado, de forma fundamentada e mediante perícia técnica pelo setor competente da Prefeitura Municipal de Araraquara, a inadequação das medidas de que trata o caput deste artigo, poderão ser indicadas a adoção de outras medidas complementares, em termos e condições definidos pelo GRAPROARA.

Art. 14. Mediante solicitação do empreendedor e a exclusivo critério da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, a adoção de medidas compensatórias ao empreendimento poderá ser convertida na doação de materiais, serviços e equipamentos necessários as atividades de planejamento e controle do ambiente urbano.

Parágrafo único. Caso seja permitida a conversão, esta deverá ser realizada em valor equivalente ao da execução da medida compensatória objeto da conversão, acrescido de 50%.

Art. 15. Sempre que houver a necessidade de realização de medidas não monetárias, deverá ser elaborado Termo de Compromisso, a ser firmado entre a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e o Empreendedor, definindo-se os prazos e valores estimados para a implementação das medidas, com encerramento em data anterior à de conclusão da implantação do empreendimento.

§ 1º Para a implantação de condomínios urbanísticos, poderá ser concedido prazo adicional de até 24 (vinte e quatro) meses, após a implantação do empreendimento, para cumprimento das medidas não monetárias contempladas no Termo de Compromisso, mediante solicitação do empreendedor acompanhada do caucionamento de 50% do valor estimado das medidas postergadas, a critérios da Secretaria de Desenvolvimento Urbano.

§ 2º O descumprimento reiterado das condições previstas no Termo de Compromisso pelo empreendedor será objeto de cancelamento sumário da aprovação do



empreendimento e passível de suspensão do direito à aprovação de novos empreendimentos até que sanada a situação.

Art. 16. O descumprimento pelo Empreendedor na realização das contrapartidas previstas ensejará no cancelamento do Termo de Compromisso e revogação da autorização de implantação do empreendimento, e sujeito a cobrança de multa de 5% sobre o valor da contrapartida descumprida, acrescida de juros e correção monetária conforme previsão do código tributário municipal.

Parágrafo único. É ressalvado ao empreendedor, anteriormente ao início das obras, a possibilidade de desistência da implantação do empreendimento, casos específicos nos quais será rescindido de forma plena o Termo de Compromisso, desobrigando o empreendedor no cumprimento das medidas e isenção as penalidades do *caput*.

Art. 17. As medidas pactuadas no processo de deliberação do EIV não desobrigam ao Empreendedor do cumprimento de quaisquer outras medidas solicitadas pelos órgãos competentes durante o processo de aprovação da implantação do empreendimento, em especial aquelas determinadas durante a análise de viabilidade urbanística.

CAPÍTULO VI

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Art. 18. Caberá ao GRAPROARA o esclarecimento e regulamentação de eventuais conflitos e omissões à presente lei, realizados pela expedição de Instruções Normativas e Circulares.

Parágrafo único. Visando facilitar os procedimentos poderá a Secretaria de Desenvolvimento Urbano indicar Modelos para o RIV Simplificado e Intermediário bem como para o EIV.

Art. 19. Esta lei complementar não se aplica aos empreendimentos que já possuírem EIV/RIV aprovados até a data de sua publicação, desde que mantidas as mesmas características e atividades aprovados à época.

Art. 20. Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

PAÇO MUNICIPAL “PREFEITO RUBENS CRUZ”, 6 de março de 2026.

LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Prefeito Municipal



ANEXO I

CRITÉRIOS DE ANÁLISE E APURAÇÃO DO FATOR DE COMPENSAÇÃO

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) tem como objetivo evidenciar os impactos potenciais e efetivos resultantes da implantação de um novo Empreendimento, em todas as suas fases, propondo-se medidas que busquem mitigar, ou potencializar quando conveniente, os efeitos dos impactos identificados, buscando-se com isso a garantia de uma cidade mais justa e sustentável para todos.

Para avaliação da magnitude dos efeitos levantados pelo EIV, emprega-se no município uma metodologia baseada na mensuração do Fator de Impacto do empreendimento, índice numérico determinado com base em 10 critérios de avaliação, conforme descrições e pesos apresentados a seguir:

C1. ADENSAMENTO POPULACIONAL

A implantação de novos empreendimentos pode promover o adensamento de uma região, seja diretamente, pela construção de novas unidades habitacionais, ou indiretamente, com a criação de um polo de atração de ocupação do território, sendo observado neste critério as contribuições do empreendimento no cumprimento da função social da propriedade urbana, evitando-se vazios urbanos, utilização excessiva ou subutilização, e a periferização da ocupação urbana.

Avaliação: Melhora (0,97), Neutro (1,0), ou, Impacta (1,05).

C2. DEMANDA DE EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS

A expansão urbana gera a demanda por equipamentos urbanos e comunitários, sendo necessário se avaliar os impactos que a implantação do empreendimento irá gerar sobre a demanda da estrutura existente considerando-se o nível de comprometimento atual.

Avaliação: Melhora (0,97), Neutro (1,0), ou, Impacta (1,03).

C3. ADEQUAÇÃO AO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Avaliar como o empreendimento adequa-se ao uso e ocupação do solo planejado no Plano Diretor Municipal bem como em relação a situação de fato da vizinhança onde será implementado.

Avaliação: Adequado (1,0), ou, Impacta (1,05).

C4. VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Observar o potencial de um empreendimento alterar significativamente o valor dos imóveis da vizinhança, seja pela depreciação ou valorização imobiliária, avaliando-se como esta alteração impacta na consolidação e renovação da vizinhança, ou, quando excessiva, no êxodo dos moradores locais.

Avaliação: Neutro (1,0), ou, Impacta (1,05).

C5. TRÁFEGO E DEMANDA E TRANSPORTE PÚBLICO

Avaliação da adequação do empreendimento à capacidade da estrutura local para fornecimento de soluções de mobilidade em tipos e quantidades suficientes, incluindo-se a avaliação do mobiliário urbano.

Avaliação: Melhora (0,97), Neutro (1,0), ou, Impacta (1,03).



C6. VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO

A promoção da impermeabilização do solo e elevação de edificação para a implantação do empreendimento possui potencial de impactar a qualidade da ventilação e iluminação da vizinhança, sendo avaliado neste critério os efeitos do empreendimento em relação a formação de ilhas de calor, na circulação dos ventos e no sombreamento da vizinhança.

Avaliação: Melhora (0,97), Neutro (1,0), ou, Impacta (1,03).

C7. PAISAGEM URBANA

Avaliação da harmonização do empreendimento com a paisagem urbana de seu entorno, observando-se em especial questões relativa à fachada, testada e gabarito das edificações. Avalia-se, também neste critério, as contribuições do empreendimento em relação a adoção de soluções de drenagem sustentável, manutenção de áreas verdes e permeáveis, e arborização urbana.

Avaliação: Melhora (0,97), Neutro (1,0), ou, Impacta (1,05).

C8. PATRIMÔNIO NATURAL

Análise do potencial do empreendimento na geração impactos ao patrimônio natural do ambiente urbano, seja pela geração de resíduos contaminantes ou em volume excessivo, poluição atmosférica, ruídos, odor, e, vibração.

Avaliação: Melhora (0,97), Neutro (1,0), ou, Impacta (1,05).

C9. PATRIMÔNIO HISTÓRICO-CULTURAL

Avaliação de como o empreendimento contribui com a preservação e divulgação dos patrimônios histórico-culturais do município.

Avaliação: Melhora (0,95), Neutro (1,0), ou, Impacta (1,05).

C10. EFICÁCIA DAS MEDIDAS

Avaliação do potencial das medidas propostas pelo empreendedor em neutralizar impactos negativos gerados pelo empreendimento ao ambiente urbano, bem como de maximizar eventuais impactos positivos.

Avaliação: Positiva (0,95), Adequada (1,0), ou, Insuficiente (1,03).

Uma vez concluída a análise do EIV, o valor do Fator de Impacto é determinado pela multiplicação dos pesos das avaliações obtidas em cada um dos critérios de análise, conforme fórmula abaixo:

$$\text{fator de impacto} = C1 * C2 * C3 \dots C9 * C10$$

O Fator de impacto serve como balizador da determinação das contrapartidas compensatórias ao empreendimento pela municipalidade, podendo, ainda, haver a demanda pela adoção de medidas para mitigação direta dos impactos observados no EIV.



ESTUDO PARA REGULAMENTAÇÃO DA ANÁLISE DE ESTUDOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

O presente documento apresenta os estudos desenvolvidos pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano do município de Araraquara para embasar a propositura de lei de regulamentação do instrumento denominado Análise de Estudos de Impactos de Vizinhança-E.I.V.

O artefato do Estudo de Impacto de Vizinhança foi incorporado ao arcabouço do planejamento urbano pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº10.257/2001), o qual tornou obrigatória sua realização anteriormente a aprovação da implantação de novos empreendimentos e atividades, sejam públicos ou privados, nas cidades.

Em seu artigo 37º, o Estatuto das Cidades estabelece diretrizes mínimas sobre as quais deverá ser elaborado o E.I.V., as quais são:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Estudo para regulamentação da análise de Estudos de Impacto de Vizinhança – SDU

- a) adensamento populacional;
- b) equipamentos urbanos e comunitários;
- c) uso e ocupação do solo;
- d) valorização imobiliária;
- e) mobilidade urbana, geração de tráfego e demanda por transporte público;
- f) ventilação e iluminação;
- g) paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Destaques-se que as diretrizes instituídas pelo Estatuto das cidades foram acolhidas integralmente pelo Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara (Lei Complementar nº850/2014), restando ao município a necessidade de regulamentar os critérios e procedimentos práticos de análise dos EIV, bem como para a proposição das medidas necessárias ao tratamento dos impactos identificados pelo EIV.

Importante informar que, mesmo sem regulamentação, desde 2017 é cobrado contrapartida, a partir da análise do E.I.V., por conta do impacto a ser causado. Naquele momento, determinou-se a alíquota fixa de 3% do C.U.B (custo unitário básico), a ser aplicado apenas a empreendimentos habitacionais. Tal valor seria revertido em recursos financeiros, obras ou serviços, de acordo com análise específica e por conveniência do interesse público. Tal medida visava dar previsibilidade e tratamento equânime a todos os interessados em empreender na cidade.

Desta forma, para elaboração do projeto de lei, partiu-se do estudo de algumas leis de outros municípios do Estado de São Paulo de diferentes portes, observando as técnicas aplicadas, bem como, levou-se em consideração, os parâmetros já praticados há quase uma década por esta Prefeitura, buscando, deste modo, construir uma proposta de legislação que seja prática e efetiva no tratamento dos impactos de vizinhança resultantes da implantação e operação de novos empreendimentos e atividades no território urbano.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Estudo para regulamentação da análise de Estudos de Impacto de Vizinhança – SDU

Seguindo o método proposto foram levantadas as legislações de municípios da região de Araraquara, bem como municípios de referência, sendo compilado no quadro abaixo a descrição sucinta das metodologias empregadas em cada um destes municípios.

Município	Documento	Descrição
Ribeirão Preto/SP	Lei Complementar 3.175/2023 Decreto 273/2019	Sistema de pontuação para determinação da magnitude do impacto de vizinhança para determinação de compensação financeira, contempla a análise dos critérios: I - adensamento populacional; II - equipamentos públicos e comunitários, especialmente unidades escolares, de saúde e de assistência social; III - uso e ocupação do solo; IV - geração de trânsito, tráfego e demanda por transporte público; V - infraestrutura pública disponível e estimativa de atendimento da demanda futura; VI - riscos ambientais; e, VII - geração de resíduos sólidos. Variação de alíquota: 0,5% a 5,5% sobre o custo do empreendimento. Isenções: HIS. Métricas de porte: área construída, número de vagas, testada e uso.
São Carlos/SP	Lei 21.808/2023	Aspectos analisados: I - adensamento populacional e aumento de demanda de infraestrutura; II - uso e ocupação do solo; III - valorização ou desvalorização imobiliária; IV - áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental; V - equipamentos e mobiliários urbanos, comunitários e institucionais de saúde, educação e lazer, entre outros; VI - sobrecarga incidente na infraestrutura instalada e a capacidade suporte, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais; VII - equipamentos comunitários, como os de saúde e educação; VIII - sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, o sistema viário, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque, transporte coletivo e individual; IX - geração de qualquer tipo de poluição; X - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural; XI - impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno. Não prevê isenções e critérios de mensuração da contrapartida.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Estudo para regulamentação da análise de Estudos de Impacto de Vizinhança – SDU

		Métricas de porte: Área construída/total, nº de vagas, tipo de uso, nº de pessoas
Campinas/SP	Lei Complementar nº208/2018 Decreto nº 23.119/2023	Aspectos analisados: I - o adensamento populacional; II - as demandas por serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas e comunitárias; III - as alterações no uso e ocupação do solo e seus efeitos na estrutura urbana; IV - os efeitos da valorização ou desvalorização imobiliária da vizinhança; V - a geração de tráfego e de demandas por melhorias e complementações nos sistemas de transporte coletivo; VI - os efeitos da volumetria do empreendimento e das intervenções urbanísticas propostas em sua relação com as vias e logradouros públicos, sobre a ventilação, iluminação, paisagem urbana, segurança, recursos naturais e patrimônios históricos e culturais da vizinhança; VII - presença de risco à segurança pública; VIII - incomodidade decorrente de emissão de ruídos, vibração, odores e particulados; IX - análise da mobilidade ativa e da caminhabilidade para acesso ao empreendimento a partir do transporte público e da vizinhança. Métricas de porte: ocupação, área construída, testada, uso. Contrapartida compensatória máxima 5% RIV e 1,5% RIT.
Bauru/SP	Lei nº 6.626/2015	Aspectos Analisados: I - ampliação das densidades populacionais; II - ampliação do número de veículos automotores; III - ampliação do número de unidades habitacionais por quadra, lote, hectares, etc; IV - ampliação das demandas de áreas e de equipamentos públicos institucionais, por maior fixação de população, segurança, etc; V - ampliação das demandas por áreas verdes e equipamentos de lazer, esporte e proteção ambiental e cultural; VI - ampliação dos custos de infraestruturas e do transporte coletivo urbano devido à segregação sócio-espacial da cidade; VII - ampliação das necessidades de correções das infraestruturas urbanas instaladas para que se adequem aos novos padrões urbanísticos, acima dos mínimos básicos históricos da cidade; VIII - ampliação da poluição sonora, do ar, da água, da terra, visual e da paisagem urbana; IX - ampliação dos elementos que possam causar prejuízos à vizinhança, quanto à iluminação natural e artificial; insolação e sombreamento, ventilação natural, ampliação da impermeabilização do solo urbano com ampliação dos riscos de enchente e impactos negativos na recarga de mananciais urbanos; X - ampliação de elementos arquitetônicos e na paisagem, que possam prejudicar a valorização do patrimônio arquitetônico e urbanístico;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Estudo para regulamentação da análise de Estudos de Impacto de Vizinhança – SDU

		XI - ampliação da valorização especulativa imobiliária urbana, com consequente ampliação da segregação sócio-territorial; XII - outros que a cada caso, a critério do Poder Executivo, ouvido o Conselho do Município de Bauru (CMB), apresentem possibilidades de impactos negativos. Métricas de porte: uso, área construída, Institui o Termo de referência Técnica para empreendimentos de pequeno porte. Não define métrica de mensuração da contrapartida.
Pirassununga/SP	Lei Complementar nº 181/2022	Aspectos analisados: - I - Adensamento populacional; - II - Equipamentos urbanos e comunitários; - III - Uso e ocupação do solo; - IV - Valorização imobiliária; - V - Geração de tráfego e demanda por transporte público; - VI - Ventilação e iluminação; - VII - Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural; - VIII - Equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais; - IX - Equipamentos comunitários, como os de saúde e educação; - X - Sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque; - XI - Poluição sonora, atmosférica e hídrica; - XII - Vibração; - XIII - Periculosidade; - XIV - Geração de resíduos sólidos; - XV - Riscos ambientais; XVI. Impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno. Métricas de porte: área construída, população, uso. Não define critérios de mensuração da contrapartida
Rio Claro/SP	Lei complementar 204/2024 Decreto nº13.020/2023	Aspectos analisados: - I - adensamento populacional; - II - equipamentos urbanos e comunitários; - III - uso e ocupação do solo; - IV - valorização ou desvalorização imobiliária; - V - geração de tráfego e demanda por transporte público; - VI - ventilação e iluminação, e - VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural. Métricas de porte: área construída, nº de vagas, ocupação, região e uso. Mensuração da contrapartida: taxa fixa multiplicada por fator relativo ao aproveitamento e ao adensamento.

Fonte: Original do trabalho.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Estudo para regulamentação da análise de Estudos de Impacto de Vizinhança – SDU

Uma vez compiladas as diretrizes, estas foram objeto de rodadas de discussões pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos e Diretrizes Urbanísticas de Araraquara (GRAPROARA) para avaliação dos impactos e pertinência da aplicação dos critérios.

Também foram debatidas as ideias e propostas de profissionais do setor imobiliário, acadêmicos, tais como a Prof. Dra. Arquiteta e Urbanista Luciana Gonçalves (UFSCAR) e empreendedores, em reuniões sobre o tema, com intuito de enriquecer a proposta de lei.



Foto da reunião sobre o tema com empreendedores membros do SINDUSCON – dia 04/02, na sala de reuniões do 6º andar do Paço Municipal

Como resultado das rodadas de diálogos, se chegou as seguintes diretrizes para a formulação da legislação municipal:

- I. Necessidade de definição clara de critérios de porte para identificação da magnitude do impacto do empreendimento, criando mecanismos facilitadores para análise de empreendimentos de pequeno porte;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Estudo para regulamentação da análise de Estudos de Impacto de Vizinhança – SDU

- II. Construção de procedimentos e critérios claros e bem delimitados que permitam a elaboração de projetos e procedimentos adequados às vizinhanças;
- III. Definição de critérios de definição e mensuração das contrapartidas que permitam previsibilidade ao Empreendedor, que equilibrem a necessidade desenvolvimento do município e mitigação de externalidades;
- IV. Adoção de medidas compensatórias pecuniárias, visando a manutenção do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUMDU) e viabilizando a mitigação de impactos difusos e justiça ambiental.

Elaboração:

Priscila Vasques Crepaldi
Secretária de Desenvolvimento urbano

Marcela Vergílio Raimundo
Subsecretária de Planejamento Urbano

Carlos Simão Struckas Filho
Engenheiro Civil

Bruno de Araújo Pavão Pereira Filho
Engenheiro Civil



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: E26E-7085-BB7B-FA48

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO (CPF 074.XXX.XXX-30) em 09/03/2026 12:32:27 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/E26E-7085-BB7B-FA48>